



IV REUNIÓN DEL COMITÉ SECTORIAL DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA DE LA UCCI
“Hábitat y Desarrollo Urbano Sostenible: estrategias y desafíos de los gobiernos locales de las Ciudades Iberoamericanas”

30 y 31 de julio de 2025 (modalidad virtual)

IV REUNIÃO DO COMITÊ SETORIAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DA UCCI
“Moradia e Habitat nas cidades ibero-americanas: estratégias e desafios”.

30 e 31 de julho de 2025 (formato virtual)

ACTA DE CONCLUSIONES, RECOMENDACIONES Y ACUERDOS

Respondiendo a la necesidad de abordar de manera integral y coordinada los principales desafíos y oportunidades que enfrentan nuestras ciudades en materia de acceso a la vivienda y hábitat sostenibles, prioritarios para el desarrollo y la mejora de la calidad de vida, la Ciudad de Buenos Aires, en su calidad de Vicepresidencia Temática de Sostenibilidad y Medioambiente, en colaboración con la Unión de Ciudades Capitales Iberoamericanas (UCCI) llevó a cabo, en línea, la IV Reunión del Comité Sectorial de Desarrollo Urbano y Vivienda de la UCCI los días 30 y 31 de julio de 2025, con la participación de 18 ciudades: Asunción, Bogotá, Brasilia, Buenos Aires, Cádiz, Ciudad de Guatemala, La Paz, Lima, Lisboa, Madrid, Ciudad de México, Montevideo, Ciudad de Panamá, Quito, San Juan, Santo Domingo, São Paulo y Tegucigalpa.

La apertura del encuentro estuvo a cargo de la Subsecretaria de Relaciones Internacionales del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, Ana Ciuti, quien dio la bienvenida en nombre de la ciudad anfitriona y destacó el valor del trabajo conjunto entre gobiernos locales de la región Iberoamericana. Por su parte, la Secretaria General de la UCCI, Almudena Maíllo, fue la encargada de inaugurar el Comité subrayando la importancia de consolidar este espacio como una referencia regional para la construcción de políticas públicas centradas en la vivienda, el hábitat y el bienestar de las comunidades, y resaltó el valor de abordar la temática de vivienda desde una mirada integral y compartida en la región, que trasciende lo físico para poner en el centro a las personas.

Por su parte, Álvaro González López, Delegado del Área de Gobierno de Políticas de Vivienda del Ayuntamiento de Madrid, presentó el modelo habitacional de la ciudad, basado en generación de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana. Destacó el Plan Suma Vivienda como herramienta de colaboración público-privada para agilizar la construcción de vivienda asequible, así como las inversiones en eficiencia energética y sostenibilidad. En esa misma línea, Leonardo Coppola, Presidente del Instituto de Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires, subrayó que la sostenibilidad también implica integración social y reglas de convivencia. Destacó el trabajo en consorcios sustentables y el uso de herramientas como fideicomisos para facilitar el acceso a la vivienda, remarcando el papel fundamental del sector público en la planificación urbana y el desarrollo equilibrado del territorio.

Acto seguido, se dio comienzo a las presentaciones de las ciudades en **Mesa 1: “Financiamiento e incentivos para el desarrollo urbano sostenible a través de la vinculación público-privada”**:

- **MADRID:** Jerónimo Escalera - Gerente de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo (EMVS Madrid) del Ayuntamiento de Madrid. Presentó diversas políticas que la ciudad está desarrollando, como el Plan Suma Vivienda y el Programa Reviva. Mencionó que hay una fuerte inversión pública en vivienda y en rehabilitación de inmuebles, y que se busca construir 260.000 viviendas en los próximos años. Se adopta un enfoque en sostenibilidad que abarca reducción de emisiones, mejora de accesibilidad y eficiencia energética.
- **BUENOS AIRES:** María Elisa Rocca - Directora General de Vivienda Asequible del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. Presentó un panorama sobre cuatro programas clave: Vivienda Asequible, Fideicomisos para construcción de vivienda social, Autogestión, y Covivienda. Detalló los incentivos para el desarrollo urbano en la zona sur de la ciudad mediante certificaciones y beneficios constructivos.
- **MONTEVIDEO:** Florencia Baglivi Lisman y Giovanna Leticia Tedros García – Arquitectas y Asesoras en el Departamento de Desarrollo Urbano de la Intendencia de Montevideo. Se explayaron sobre diversos programas como “*Cartera de tierras*”, herramienta política activa de democratización de la ciudad, aplicado a cooperativas de vivienda: Promoción de la ayuda mutua, donde las familias contribuyen con trabajo propio como parte del costo de la vivienda; fincas recuperadas para viviendas colaborativas como “*Mujeres con historia*” y el Programa “*Mejorá tu Vivienda*”: préstamos y subsidios para recuperación de edificios en áreas centrales.
- **BRASILIA:** Rubens Amaral - Coordinador de Sostenibilidad Territorial de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal. Detalló las herramientas para fomentar la resiliencia socioambiental y territorial ante el cambio climático y se explayó sobre la Ley de Servicio Ambiental y los créditos de potencial constructivo verde como incentivos para la construcción en áreas clave como instrumentos territoriales de resiliencia aplicados en el Distrito Federal basados en la colaboración público-privada.
- **CIUDAD DE GUATEMALA:** Silvia Cristina García Vettorazzi - Gerente de Planificación de la Municipalidad de Guatemala. Presentó el programa Distritos de oportunidad: plan de desarrollo urbano integral con usos mixtos y beneficios normativos; y el Programa de “*Vivienda Prioritaria y Asequible*”, a través de otorgamiento de subsidios del 30%, sin exigencia de estacionamiento. Subrayó la importancia de facilitar el acceso privado y presentó en el marco del plan de desarrollo urbano integral el proyecto “*Hacia la ciudad de la proximidad*”, una apuesta por la transformación de la ciudad.
- **TEGUCIGALPA:** Ángela Mariamne Vásquez Alonzo - Especialista Ambiental en la Unidad Ejecutora de Programas y Proyectos y Laura Sofía Salgado Pineda - Coordinadora Técnica de Planificación Urbana en la Dirección de Ordenamiento Territorial y Obras Civiles, ambas de la Alcaldía Municipal del Distrito Central. Describieron la estrategia estatal para producción de suelo en zonas de expansión urbana y la priorización del fomento de vivienda social a través de planificación desde el Estado. Compartieron la experiencia del modelo de vinculación público-privada como estrategia para el desarrollo de distritos urbanos y el programa de expansión urbana planificada dirigido a fomentar la inversión en edificaciones energéticamente eficientes y con bajo impacto ambiental, promoviendo estándares sostenibles en el desarrollo urbano (Hub Logístico en el Valle de Amateca, plan maestro para el valle logístico en el municipio, caracterizado por un enfoque de alianza estratégica entre gobierno local, sector privado, instituciones académicas y operadores logísticos).

- **QUITO:** José Morales - Gerente de Operaciones Urbanas de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. Relató los problemas de financiamiento, vaciamiento del centro, y crecimiento informal en la periferia; y que la urbanización desordenada ha complicado la movilidad y el acceso a servicios. Compartió proyectos de vivienda municipal “24 de mayo” o “Jorge Washington”.
- **BOGOTÁ:** Esteban Escobar - Contratista, Subdirección de Operaciones de la Secretaría Distrital del Hábitat de la Alcaldía Mayor de Bogotá. Se explayó sobre la escasez de suelo no urbanizado, las estrategias de integración multimodal y subsidios para compra de vivienda, y la necesidad de acortar la distancia entre lugar de residencia y trabajo. Presentó un modelo de articulación público-privada: proyectos de renovación urbana para la movilidad sostenible (PRUMS), orientado a promover la generación de vivienda social y ejecutar proyectos que generen rentabilidad.

A continuación, tuvo lugar un Espacio de debate moderado por María Elisa Rocca, Directora General de Vivienda Asequible de la Ciudad de Buenos Aires.

Las ciudades participantes tuvieron la oportunidad de formular preguntas sobre las presentaciones, identificar desafíos comunes y explorar oportunidades. Como producto de ese intercambio se señala la importancia de:

- Promover marcos legales que faciliten la inversión privada con fines sociales.
- Usar suelo público como activo estratégico.
- Aplicar políticas de vivienda con enfoque de derechos y sostenibilidad a largo plazo.
- Profundizar los mecanismos de intercambio de experiencias entre ciudades, especialmente entre aquellas que tienen similitudes estructurales y culturales, como las de la región Iberoamericana.

Finalmente, se dio por cerrada esta jornada.

La segunda sesión del Comité tuvo lugar el miércoles 31 de julio, y la apertura estuvo a cargo de Luciana Binaghi Getar, Directora General de la UCCL, quien remarcó el compromiso de las ciudades participantes y la calidad del debate generado sobre financiamiento e incentivos para el desarrollo urbano sostenible. Subrayó que el objetivo común es garantizar el derecho a una vivienda digna y sostenible, mediante alianzas público-privadas, marcos normativos innovadores y un uso estratégico del suelo público. También destacó experiencias concretas que demuestran cómo los gobiernos locales están liderando transformaciones urbanas con foco en la inclusión y la sostenibilidad. Asimismo, intervino la Subsecretaria de Relaciones Internacionales del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, Ana Ciuti, dando nuevamente la bienvenida a las ciudades participantes y explicando la dinámica de la actividad del día.

A continuación, se dio comienzo a las presentaciones de las ciudades en la **Mesa 2: “Estrategias técnico-sociales para la sensibilización comunitaria de viviendas sostenibles”:**

- **BUENOS AIRES:** Marcela Cárdenas - Gerente Operativo de Regularización Consorcial del Instituto de Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires. Presentó el programa de Sustentabilidad Consorcial del Instituto de Vivienda orientado a la reurbanización y formalización de consorcios en barrios populares, a través de capacitaciones y acompañamiento técnico. Esta iniciativa benefició a más de 5.200 personas y facilitó una cuantiosa inversión en transferencias condicionadas.

- **LISBOA:** Paulo Pardelha - Director del Departamento de Planeamiento Urbano de la Cámara Municipal de Lisboa. Expuso un ambicioso plan de urbanización que contempla la construcción de 9.000 viviendas accesibles, priorizando la sostenibilidad, la integración territorial, la creación de espacios verdes y la mejora de la movilidad urbana. Se subrayó además la importancia de la participación ciudadana en todo el proceso de modificación del Plan de Urbanización Vale de Santo António: *una Lisboa habitada, verde y próxima para todos*.
- **LIMA:** Maritza Adela Gonzales Polo - Gerente de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima. Explicó el impacto de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible (2021) en la planificación de la ciudad capital, que concentra 1/3 de la población del país. Destacó la necesidad urgente de mejorar la infraestructura y los servicios públicos, así como de involucrar a la ciudadanía en la creación de estrategias para enfrentar el déficit habitacional y los efectos del cambio climático. Entre los proyectos estratégicos prioritarios destacó *“Lima Verde”* y *“Escaleras con iluminación en las partes altas de la ciudad”* entre otros.
- **SÃO PAULO:** Maria Teresa Fedeli - Secretaria Ejecutiva del Programa *Mananciais* (Manantiales) de la Prefeitura Municipal de São Paulo. Presentó el *“Programa Mananciais”*, dirigido a urbanizar áreas vulnerables y proteger las fuentes de las cuencas hidrográficas Billings y Guarapiranga, fundamentales para el abastecimiento de la Región Metropolitana de São Paulo, enfocado en el debate sobre educación y compromiso social, regeneración de barrios, eficiencia energética, y sustentabilidad urbana. A través de la mejora de infraestructura y el reasentamiento de familias, el programa ha beneficiado a más de 40.000 hogares, con la construcción de 8.000 viviendas.
- **CIUDAD DE PANAMÁ:** Farah H. Ureña - Dirección de Planificación Urbana de la Alcaldía de Panamá. Compartió la situación actual de la ciudad, marcada por desafíos en urbanización y una crisis habitacional. Destacó el trabajo conjunto entre distintos niveles del gobierno para enfrentar estos retos, promoviendo el acceso a la vivienda digna mediante políticas públicas coordinadas y compartió el trabajo de las mesas técnicas interinstitucionales para abordar la crisis habitacional; proyecto de zonas de amortiguamiento del centro histórico conjunto Monumental o pequeñas intervenciones de gran impacto como los Parques de bolsillo en distintos corregimientos de la ciudad de Panamá.
- **SANTO DOMINGO:** Luis Alejandro Pérez Sánchez - Director de Planeamiento Urbano del Ayuntamiento del Distrito Nacional. Presentó un plan integral que busca devolver la ciudad a las personas y las distintas estrategias de regeneración urbana: a través del mejoramiento de viviendas, la puesta en valor y recuperación de parques y espacios públicos, la implementación de sectores iluminados más seguros y programas como *“Vive tu parque”*. Se resaltó la importancia del sentido de pertenencia como eje central para la sostenibilidad urbana y centrar el objetivo del creador de entornos en *hacer la vida más humana y más sostenible*.
- **SAN JUAN:** Lisaniz Figueroa Oyola – Directora Departamento de Vivienda del Municipio de San Juan. Compartió diversos programas de asistencia habitacional, como Compartió diversos programas de asistencia habitacional, como *“Hogar en reconstrucción”* y *“Home investment partnerships”* de entrega de viviendas rehabilitadas dirigidos a familias o personas de ingresos bajos que son dueñas de su vivienda; el Programa JOA de subsidios para personas con VIH-SIDA; el Programa de Sección 8, para apoyo a más de 7.000 familias, incluyendo adultos mayores; y el Programa para personas sin hogar, con acceso a alojamiento digno y seguro. También se abordaron los requisitos y alcances de los programas de ayuda al comprador.

Posteriormente, tuvo lugar un espacio de debate moderado por Marcela Cárdenas, Gerente Operativa de Regularización Consorcial del Instituto de Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires.

Fernando Rocaful, Subdirector de Asuntos Generales de la UCCI, consultó sobre iniciativas de vivienda accesible en Lisboa y São Paulo, en comparación con el modelo de Madrid. La ciudad de São Paulo respondió que priorizan a familias en situación de vulnerabilidad mediante programas como *Villa Reencuentro* y *Pode Entrar*, que atienden distintos niveles de ingreso. Lisboa destacó la combinación de planificación urbana sostenible con vivienda accesible, impulsada desde el municipio.

Marcela Cárdenas (Buenos Aires) preguntó por mecanismos de articulación multinivel. Las ciudades de Lima y Santo Domingo compartieron ejemplos de trabajo conjunto entre gobiernos locales y nacionales, así como con la sociedad civil, especialmente en procesos participativos de planificación urbana y recuperación de espacios públicos.

Se destacó la importancia del involucramiento temprano de las comunidades y el sector privado en los procesos de urbanización para lograr apropiación social y sostenibilidad de los proyectos.

Por último, Fernando Rocaful, Subdirector de Asuntos Generales de la UCCI, coordinó el panel de cierre del Comité.

Los participantes de la IV Reunión del Comité Sectorial de Desarrollo Urbano y Vivienda de la UCCI aportaron visiones y propuestas para fortalecer el papel de los gobiernos locales en la construcción de ciudades más inclusivas, sostenibles y centradas en las personas y coinciden en una serie de lineamientos prioritarios que se centran en la importancia de abordar los siguientes:

Temas en común:

- Vivienda accesible y digna como desafío estructural.
- Necesidad de coordinación intergubernamental (entre niveles municipal, regional y nacional).
- Importancia de la participación ciudadana en procesos de urbanización y planificación.
- Énfasis en el fortalecimiento comunitario como herramienta para la sostenibilidad social de los proyectos.
- Profundizar el enfoque en los planes integrales de urbanismo sostenible y programas habitacionales con perspectiva ambiental y social.

Conclusiones:

- Necesidad de contar con marcos legales que impulsen la inversión privada con fines sociales y promuevan el uso estratégico del suelo público: articulación público- privado para un desarrollo socio-urbano sostenible.
- Importancia de aplicar políticas de vivienda con enfoque de derechos y sostenibilidad a largo plazo.
- Incorporación en las políticas públicas locales en materia de desarrollo urbano y vivienda de acciones formativas y de concienciación orientadas a todos los actores implicados en el desarrollo habitacional: autoridades locales, desarrolladores, técnicos y ciudadanía.
- El enfoque planteado parte de una idea clave: una vivienda sostenible no puede consolidarse solo desde lo técnico o económico, sino que necesita también de una apropiación social real y duradera.

- Las ciudades iberoamericanas comparten iniciativas centradas en la eficiencia energética como motor de inclusión social, abordando experiencias de educación urbana, participación ciudadana y gestión comunitaria del hábitat.
- Valor de fortalecer el intercambio de experiencias entre ciudades iberoamericanas, especialmente entre aquellas con contextos culturales y estructurales similares, como herramienta clave para enfrentar desafíos urbanos compartidos.

Desafíos comunes:

- Informalidad urbana y dificultad para integrar a barrios populares en la planificación formal.
- Falta de infraestructura básica y servicios públicos en zonas vulnerables.
- Escasez de suelo disponible y altos costos del suelo urbano.
- Fragmentación institucional que obstaculiza la implementación coordinada de políticas de vivienda.
- Crisis habitacional derivada de la presión demográfica, cambios económicos y déficit histórico de inversión.
- Papel clave de los gobiernos locales en la construcción de modelos habitacionales sostenibles, centrados en las personas y adaptados a cada territorio.

En virtud de todo lo anterior los participantes recomiendan: fortalecer los espacios de diálogo regional, compartir aprendizajes y consolidar políticas públicas integrales, con eje en la cohesión social, la equidad territorial y la sostenibilidad urbana.

La sesión concluyó con palabras de agradecimiento a todos los participantes por parte del Subdirector de Asuntos Generales de la UCCI, Fernando Rocafull, quien dio por finalizado el evento.

Las conclusiones y acuerdos se registran en coordinación entre la Ciudad de Buenos Aires y la Secretaría General de la UCCI.

Julio, 2025